

## CONVENTION DE SYNDIC

ENTRE

A.1. L'association des copropriétaires de la résidence **XXX**

Dont le siège est situé à la **rue XXX à XXX** et inscrite à la BCE sous le n° **XXXX.XXX.XXX**.

Ici représentée par les propriétaires mandatés à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale du **XXX**.

Ci-après dénommée : « l'association des copropriétaires ».

ET

A.2. la srl SEPI, BCE 0425 584 233 ayant son siège social à 6000 CHARLEROI, boulevard Audent, 45, représentée par Axel HENRY, gérant, IPI 508243

Ci-après dénommé « le syndic ».

Il est convenu ce qui suit :

## 1. Mission

L'association des copropriétaires confie au syndic, qui accepte, la gestion administrative, comptable et technique de l'association des copropriétaires ainsi que, le cas échéant, la gestion du personnel employé par l'association des copropriétaires, conformément à la loi et aux statuts.

## 2. Durée et reconduction

La mission prend cours à la date de l'assemblée générale évoquée dans le point A1 et prendra fin à la prochaine assemblée générale annuelle. Lors de cette assemblée, la mission, du syndic pourra être renouvelée jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

Le contrat du syndic ne peut être renouvelé que par décision expresse de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

Le présent contrat de syndic reste d'application lors des renouvellements successifs de la mission du syndic.

A la fin du contrat, le syndic s'engage à faire le nécessaire pour que le cas échéant le transfert du dossier, suivant les modalités de l'article 3.89, § 5, 7°, C. civ., se déroule aisément.

### 3. Prestations légales ou conventionnelles

Ces prestations se subdivisent en 2 catégories, à savoir :

#### A) Les prestations ordinaires

Les prestations ordinaires sont les prestations prévues auxquelles l'association des copropriétaires a droit dans le cadre du présent contrat en contrepartie des honoraires et frais administratifs définis ci-après.

Les prestations ordinaires sont :

1. convoquer l'Assemblée Générale statutaire.
2. Consigner les décisions de l'Assemblée Générale dans le registre prévu à cet effet.
3. Faire exécuter les décisions de l'Assemblée Générale.
4. A la demande de ses membres, convoquer les réunions du Conseil de copropriété.
5. Accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.
6. Administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires. A cet effet, le syndic établira une fois par an un décompte des consommations communes et privatives.  
Ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve.
7. Représenter l'Association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
8. Communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations

relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

9. Transmettre, dans un délai de trente jours suivant la fin de son contrat, l'ensemble du dossier de gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée Générale.
10. Souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission en tant que syndic.
11. Permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété.
12. Conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure.
13. Soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation annuel des contrats de fournitures régulières.
14. Solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre les parties indiquées à l'article 3.89, § 5, 13°, C. civ.
15. Tenir à jour les coordonnées (nom, adresse, parties et références des lots) des personnes en droit de participer à l'Assemblée Générale et transmettre ces informations au copropriétaire ou au notaire, conformément à l'article 3.89, § 5, 14°, C. civ.
16. Tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi, et ce, à partir de la date à laquelle ce plan comptable est obligatoirement d'application dans la copropriété concernée.
17. Préparer le budget prévisionnel pour faire face tant aux dépenses courantes qu'aux frais extraordinaires prévisibles. Ces budgets sont soumis chaque année à l'Assemblée Générale.

## B) Prestations complémentaires

Ces prestations comprennent les opérations qui incombent au syndic en vertu de la loi et des statuts, mais pour lesquelles il est en droit de réclamer des honoraires complémentaires en raison de ce qu'elles :

1. ne se présentent qu'occasionnellement (catastrophes, litiges, sinistres, gros travaux, etc.) ;
2. ne se présentent qu'irrégulièrement (assemblées supplémentaires, etc.) ;
3. ne se présentent que du chef de la volonté de l'un des copropriétaires (mutations, recouvrements, litiges, etc.) ;
4. sont imprévisibles.

A savoir, sans que la présente liste ne soit limitative :

1. l'organisation d'une Assemblée Générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'Assemblée Générale;
2. l'organisation d'une Assemblée Générale d'une association partielle sans entité juridique distincte ;
3. la préparation et la gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat ;
4. la représentation de la copropriété, en tant que maître de l'ouvrage, dans l'exécution de gros travaux;
5. la recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante ;

6. les prestations résultant de l'obligation prévue par l'article 3.94, § 1, C. civ.;
7. les prestations résultant de l'obligation prévue par l'article 3.94, § 2, C. civ.;
8. le traitement de la mutation d'un lot ;
9. la gestion des sinistres assurances;
10. bâtiment neuf : interventions, conseils et présences lors des procédures de réceptions provisoire et définitive ;
11. toutes les prestations nécessaires à la reprise et à l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 5, 7°, C. civ.;
12. l'assistance et/ou les prestations à caractère comptable, juridique ou fiscal pour tous les dossiers ponctuels (non récurrents) : rapports, formalités, déclarations, courriers,...
13. l'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire ;
14. les prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations ;

#### [4. Les prestations non usuelles](#)

Les prestations non usuelles sont les prestations exécutées en dehors du présent contrat proprement dit (courtages, gestions privatives, expertises, etc.). Elles ne rentrent pas dans les attributions du syndic en vertu de la loi ou des statuts. Elles feront l'objet d'un contrat distinct et d'une facturation séparée.

## 5. Rémunération

Les prestations fournies par le syndic dans le cadre de ses prestations ordinaires sont rémunérées par le paiement d'une rémunération forfaitaire de X € par mois (selon la législation actuelle, ce montant n'est pas soumis à la TVA).

Le syndic établit sa note de rémunération mensuellement.

Les prestations fournies par le syndic dans le cadre de ses prestations complémentaires sont facturées suivant le tarif mentionné au point 6.

Tous les frais administratifs (par ex. correspondance, photocopies, frais de port, etc.) sont facturés séparément et réglés par le paiement des frais exposés que le syndic peut prouver.

### Indexation

Sauf si la loi devait en disposer autrement, ces montants sont adaptés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année à l'indice des prix à la consommation, selon la formule :

montant de base x nouvel indice

indice de départ

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui de l'entrée en vigueur du présent contrat. Le nouvel indice est l'indice du mois de décembre précédant le mois de janvier au cours duquel l'indexation est effectuée.

## 6. Tarif des prestations complémentaires

Ces frais sont indexés annuellement selon la méthode mentionnée au point 5.

1. Organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale : 310 €
2. Préparation et gestion des dossiers litigieux à soumettre à un avocat : 75 €/h (ces frais sont à charge du copropriétaire défaillant)
3. Frais de rappel : 1er : gratuit - 2ème : 40€ - 3ème : 60€ - 4ème rappel (mise en demeure par recommandé): 120€ (ces frais sont à charge du copropriétaire défaillant)
4. Analyse et suivi de gros travaux dont le coût est supérieur à 20 000 € : 75 €/h
5. En cas de vente d'un lot : communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur (articles 3.94 §1 et 2 du code civil) : 250 € (ces frais sont à charge du copropriétaire vendeur)
6. Frais administratifs forfaitaires (photocopies, courriers, PEPPOL, ISABEL, archivage, accès au portail internet) : moins de 10 lots : 10 €/mois - entre 10 et 19 lots : 15 €/mois - entre 20 et 40 lots : 20 €/mois - plus de 41 lots: 40 €/mois
7. Gestion des sinistres : 10 % de l'indemnité accordée par la compagnie d'assurance (ces frais sont réclamés à la compagnie d'assurance dans le cadre de l'extension "pertes indirectes")
8. Taux horaires d'un technicien de maintenance du syndic : 60 €/h
9. Intervention en dehors des heures de bureau (du lundi au vendredi de 8h à 17h) pour solutionner un problème causé par la négligence ou volontairement par un occupant ou un copropriétaire et qui nécessite une réaction rapide : 60 €/h (ces frais sont à charge du copropriétaire défaillant)
10. Frais administratifs de réponse par le syndic à l'Institut professionnel des agents immobiliers lors d'une plainte déposée

par un copropriétaire si cette plainte est classée sans suite : 150 €  
(ces frais sont à charge du copropriétaire débouté)

11. Tout autre intervention du syndic relevant de prestations complémentaires : 75 €/h

## 7. Dispositions spécifiques pour la copropriété

Sans préjudice des conditions telles que définies dans les points 1 à 6, les parties prennent acte de ce qui suit:

- Comptes bancaires : le syndic détiendra seul le pouvoir de signature sur le(s) compte(s) ouvert(s) au nom de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 3.89, § 5, 3°, C. civ.
- Le syndic ne peut être tenu personnellement responsable du non-respect de la loi si, après qu'il ait informé les personnes concernées des manquements constatés, ceux-ci persistent à ne pas régulariser leur situation.
- Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le syndic accepte de faire appel, le cas échéant, à des conseillers techniques ou juridiques agréés par l'association des copropriétaires.
- Le syndic déclare, conformément à l'article 3.89, § 5, 8°, C. civ. être assuré auprès de la compagnie AXA sous le numéro de police 730.390.160 (programme d'assurance pour les agents immobiliers titulaires à l'Institut Professionnel des agents Immobiliers).

## 8. Décharge

À l'issue du contrat, la décharge du syndic sera placée à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante. Le résultat sera communiqué au syndic sortant dans un délai d'un mois après ladite Assemblée Générale.

## 9. Traitement de données à caractère personnel

Les deux parties s'engagent à traiter les données à caractère personnel avec lesquelles elles entrent en contact dans le cadre de ce contrat en conformité avec les dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et avec les dispositions de la réglementation fédérale sur la protection des personnes physiques lors du traitement de données à caractère personnel.

Cela implique notamment que les données peuvent uniquement être traitées si cela est nécessaire pour l'exécution de ce contrat et que leur usage est également limité à cet effet, et ce tant au niveau du contenu que des objectifs et du délai de conservation. Les deux parties doivent signaler comment les personnes concernées peuvent consulter leurs données et comment elles peuvent les faire corriger ou effacer (si cela n'est pas indispensable à l'exécution de ce contrat). L'accent doit également être mis sur la possibilité d'introduire une plainte auprès de l'autorité de contrôle. En cas de recours à des sous-traitants externes ou si des données sont transmises à d'autres destinataires, cela doit également être communiqué de façon explicite aux personnes concernées, y compris leurs droits et la manière de les exercer.

Ce contrat annule et remplace tout contrat liant l'association des copropriétaires au syndic.

Ainsi établi à Charleroi, le **XX** (en deux originaux, chaque partie déclarant avoir reçu un original).

Délégué(s) de l'association des copropriétaires

Axel HENRY, représentant la srl SEPI, syndic